Zeichenerklärung

Art der baulichen Nutzung § 1(1-3) BauNVO
Wohnflächen § 1 (1) BauNVO
WR Reines Wohngebiet § 3 BauNVO
WA Allgemeines Wohngebiet § 4 BauNVO
Maß der baulichen Nutzung § 9 (1) 1a BBauG
II Zahl der Vollgeschosse (Höchstgrenze)
0,4 Grundflächenzahl GRZ
0,5 Geschossflächenzahl GFZ
Bauweise, Baulinien, Baugrenzen, § 9 (1) 1b BBauG § 22.23 BauNVO
o Offene Bauweise
Nur Hausgruppen zulässig
Nur Doppelhäuser zulässig
a Abweichende Bauweise
Grenze des Geltungsbereichs des Beb.-Plans
Baugrenze 23 BauNVO
Verkehrsflächen 9 (1) 3 BBauG
Straßenbegrenzungslinie
Gehweg
Fahrbahn
P Öffentliche Parkflächen
Grünfläche als Bestandteil der Verkehrsanlage 127 (2) 3 BBauG
Straßenbegleitgrün
Zufahrtsverbot
Flächen für Versorgungsanlagen 9 (1) 5+7 BBauG
Umformerstation
Grünflächen 9 (1) 8 BBauG
Spielplatz
„Privates" Grün
St Stellplätze
Ga Garagen
GGa Gemeinschaftsgaragen
GGau Gemeinschaftsgaragen unterirdisch
Gr,Lr,Fr Mit Geh-, Leitungs- u Fahrrecht belegte Flächen
Von der Bebauung freizuhaltende Fläche 9 (1) 2 BBauG Anpflanzung und Einfriedigung max. 0,8 m hoch
Abgrenzung unterschiedlicher Nutzungsart und -maß 16 (4) BBauG
Sonstige Abgrenzung
Gebäude- u Firstrichtung verbindl. 9 (1) 1b BBauG
Unverbindl. Richtlinie z.B. neue Grundstücksgrenze
F. Flachdach
S18° Satteldach, Dachneigung
EFH Erdgeschossfußbodenhöhe
VBr. Visierbruch

Füllschema der Nutzungsschablone:

Baugebiet	Zahl der Vollgeschosse
Grundflächenzahl	Geschoßflächenzahl
Dachform	Bauweise
Hausform (Gartenhof- bzw. Terrassenhaus)	

Pflanzzwang

Textliche Festsetzungen

1. Planrechtliche Festsetzungen (nach § 9 Abs. 1 BBauG und BauNVO)
1.1 Bauliche Nutzung (§ 9 (1) 1a BBauG)
1.10 Art der baulichen Nutzung (BauNVO § 1-15) nach Planeinschrieb WA im Sinne des § 4 der BauNVO WR im Sinne des § 3 der BauNVO
1.11 Ausnahmen nach § 4 BauNVO sind nicht zugelassen Ausnahmen nach § 3 BauNVO sind nicht zugelassen
1.20 Maß der baulichen Nutzung (BauNVO § 16-21) nach Planeinschrieb
1.201 Bei der Ermittlung der zulässigen Flächenbeanspruchung des Baugrundstückes bleibt die Fläche der im Bebauungsplan festgesetzten Garagen unberücksichtigt - § 21a (3) BauNVO. Der Grundstücksfläche sind Flächenanteile an außerhalb des Baugrundstückes festgesetzten Gemeinschaftsanlagen i.S. von § 9 (1) 12+13 BBauG hinzuzurechnen - § 21a (2) BauNVO.
1.30 Bauweise (§ 22 und 23 BauNVO) Bauweise nach Planeinschrieb
1.31 Offene Bauweise i.S. des § 22 (2) BauNVO
1.32 Abweichende Bauweise
1.321 Im Bereich der Flächen, für die Flachdächer festgesetzt sind, (im Plan mit a1 bezeichnet) ist Grenzbau auf der nördl. Grundstücksgrenze im Rahmen der überbaubaren Grundstücksfläche zwingend. Grenzbau an die anderen Grenzen im Rahmen der überbaubaren Grundstücksfläche allgemein zulässig.
1.322 Im Bereich der Flächen, für die Satteldächer festgesetzt sind, (im Plan mit a2 bezeichnet) darf bei den mit A bezeichneten Flächen auf die nördl., bei den mit B bezeichneten Flächen auf die östl. Grundstücksgrenze gebaut werden.
1.323 Wird nicht auf die Grenze gebaut, so ist ein Grenzabstand von mind. 5,00m einzuhalten.
1.324 Gartenhofhäuser i.S. des § 17 (2) der BauNVO.
1.325 Terrassenhäuser mit gestaffelten Geschoßen gemäß § 2 (5) bzw. § (8) 1 LBO.
1.33 Bei Grenzbauten ist § 113 LBO (Fassung 1972)bzw. § 7a-d des nachbarrechts zu beachten.
1.40 Stellung der baulichen Anlagen
1.41 Gebäudehauptrichtung und Firstrichtung parallel zu den eingezeichneten Pfeilrichtungen.
1.50 Nebenanlagen soweit Gebäude i.S. der § 14 (1) BauNVO sind nicht zulässig.
1.60 Garagen - Stellplätze u. Garagen sind nur innerhalb der im Plan festgesetzten Flächen u. innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig. Ausnahmsweise können weitere (notwendige) Gar. u. Stellpl. im unmittelbaren Anschluß an die dafür festgesetzten Flächen in der festges. Form zugelassen werden. Vor Gar. ist ein Stauraum von mind. 5 m zur Straßenbegrenzungslinie einzuhalten. Der Stauraum muß stetig frei (ohne Abschrankung) befahrbar sein.
1.70 Höhenlage - Die Höhenlage der baulichen Anlagen (§ 9 (1) 1d BBauG) wird von der Genehmigungsbehörde im Einvernehmen mit der Gemeindeverwaltung nach vorzulegenden Geländeschnitten festgelegt (§ 3 (2,3,4) BauVorl.VO). Im Bereich der Flächen, bei denen Flachdächer festgesetzt sind, darf die oberste Außenwandbegrenzung über festgelegter Geländeoberfläche bei I bergseits 3,50 m, bei II (I+IU) bergseits 3,50 m, talseits 6,00 m, bei II bergseits 6,00 m nicht überschreiten. Im Bereich der Flächen, bei denen Satteld. festgesetzt sind, darf die Traufhöhe über bestehender Geländeoberfl. bei I bergs. 3,25m nicht überschreit. Bei II(I+IU)darf die vorgeschr.EFH ± 20cm nicht überschr.werden.

2. Bauordnungsrechtliche Festsetzungen

2.10 Äußere Gestaltung
2.11 Dachform nach Planeinschrieb
2.12 Satteldächer Dachneigung 18° - 22°
2.13 Dachform Flachdach
2.14 Keine Dachaufbauten zugelassen
2.15 Keine Kniestöcke zugelassen
2.16 Dacheindeckung - Bei Satteldächern Ziegel braun engobiert, bei Flachdach umlaufendes Gesims in dunklem Farbton, Gesimshöhe mind. 60 cm hoch
2.17 Sammelgaragen sind einheitlich in Form, Gestaltung und Ausführung zu erstellen.
2.18 Farbgebung: keine auffallenden Farbtöne, Gebäudesockel dunkle Farbtöne, zusammengebaute Häuser müssen in Struktur und Farbe gleich sein.
2.19 Freileitungen für Stromversorgung sind nicht zulässig.
2.20 Pflanzzwang gemäß § 9 Abs.1 Ziff. 15 BBauG. Innerhalb der nachbarrechtlichen Vorschriften sind artgemäß großwüchsige Bäume wie Ahorn, Linde, Kastanie, Buche und Eiche; mittelgroße Bäume wie zB. Vogelbeere, Birke, Weißdorn, Rotdorn, Hainbuche, Serbische Fichte, Thuja, Zierpflaumen und Obstbäume, sowie Decksträucher wie ZB. Haselnuß, Kornelkirsche, Sanddorn usw. anzupflanzen.
2.21 Gestaltung der nicht überbaubaren Grundstücksflächen und Garteneinfriedigungen.
2.22 Einfriedigungen - Einfriedigungen der Grundstücke an öffentl. Straßen und Wegen mit Hecken aus bodenständigen Sträuchern hinter einer ca. 0,30m hohen Sockeleinfassung mit Natursteinen oder Kunststeinen mit natursteinähnlichen Farbtönen.
2.23 Zwischen den Grundstücken sind Zäune mit max. 1,00m Gesamthöhe zugelassen. Massive Pfosten (Beton u. Mauerwerk) sind nicht zugelassen. Ausnahmsweise sind Sichtschutzmauern in Verbindung mit einem Sitzplatz oder einer Pergola zugelassen. Die nicht überbaubaren Grundstücksflächen sind als Rasen mit einzelnen Strauchergruppen anzulegen; im Abstand von 2,00m von Straßenbegrenzungslinie auch als Hofraum und Gemüsegarten.
2.3 Werden zum notwendigen Ausgleich des Höhenunterschiedes zwischen öffentl. u. privaten Grundstücken Stützmauern angelegt, so darf diese talseits eine Höhe von 1,7m u. bergseits eine Höhe von 1,1m nicht überschreiten. Angelegte Stützmauern müssen in Form und Gestaltung denen der Angrenzer entsprechen. Sichtflächen der Stützmauern aus Kunststeinen mit Natursteinähnlichen Farbtönen.

3. " Nachrichtlich "

3.1 Die genaue Lage des Anschlusses der Straße 1/1 - Schulstraße ergibt sich bei der endgültigen Planung der K 1650 (alt K 495)
3.2 Mit einer Bebauung ist vom bestehenden Fahrbahnrand der K 1649 (alt K 493) ein Abstand von mind. 15m einzuhalten.
3.3 Von den einzelnen Baugrundstücken dürfen zur Kreisstraße weder unmittelbare Zugänge noch unmittelbare Zufahrten angelegt werden oder bestehen. Dies gilt auch für die Bauzeit.
3.4 Das im Bebauungsplan eingetragene Sichtfeld an der Einmündung der Erschließungsstraße in die Kreisstraße ist von Sichthindernissen aller Art in einer Höhe ab 0,8m über Fahrbahnoberkante freizuhalten. Dieses Maß gilt auch für Einfriedigungen.
3.5 Durch den Lärmschutzwall darf der Abfluss des Oberflächenwassers von der Kreisstraße nicht behindert oder verändert werden.
3.6 Es wird darauf hingewiesen, daß von der K 1649 (alt K 493) Geräuschemissionen ausgehen können. Bauliche Anlagen im Einzugsbereich dieser Lärmemmissionen sind so zu gestalten, daß die Werte der DIN 18005 " Entwurf " nicht überschritten werden.
3.7 Außerdem wird darauf hingewiesen, daß von den benachbarten landwirtschaftlichen Betrieben Geruchemmisionen ausgehen können.

Kreis Ludwigsburg

Gemeinde: Aurich

Bebauungsplan

"BERGLE"

Verfahrensvermerke:

Änderung/Ergänzung/Aufhebung gemäß § ... BBauG beschlossen am

	Änderung		
Als Entwurf gemäß § 2 Abs. 6 BBauG ausgelegt vom 16.10.1972 bis 16.11.1972 und vom 12.6.1973 bis 12.7.1973	vom 4.11.1974 bis 4.12.1974		
Vereinfachte Änderung Zustimmung der betroffenen und benachbarten Eigentümer zur Änderung gem. § 13 Abs. 2 BBauG eingeholt am /	/		
Als Satzung gem. § 10 BBauG vom Gemeinderat beschlossen am 13. September 1973	am 5.12.1974		
Genehmigt gem. § 11 BBauG vom Landratsamt Ludwigsburg mit Erlaß vom 7.1.1974 Nr. 21-612.21			
Öffentlich ausgelegt gemäß § 12 BBauG ab 28.1.1974			
Genehmigung und Auslegung gem. § 12 BBauG bekannt gemacht am 26.1.1974 Mitteilungsblatt Nr. 4/74			
In Kraft getreten gem. § 12 BBauG am 28.1.1974			

Gemeinde: Aurich, den
Das Bürgermeisteramt

Gefertigt:
Mühlacker, im Sept. 1972
Geändert:
Mühlacker, 24.05.1973
Geändert:
Mühlacker, 24.10.1974

Architektur- u. Ingenieurbüro
SIEGFRIED LEHNER
7130 MÜHLACKER
Bahnhofstr. 62, Tel. 07041 / 4747

23/403-3